

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月12日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,430,000 6,744,000		1,686,000	104,269	23,305

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市戸畑区中原東三丁目 13 番地 2

建物の名称 ウインミル中原 2 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中原東三丁目 13 番 2 の 2 の 802

建物の名称 2 の 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 75.36 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市戸畑区中原東三丁目 13 番 2

地 目 宅地

地 積 6507.00 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1171208 分の 7879



物件明細書

令和 7年 9月 1日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

- 1 不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。
- 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市戸畑区中原東三丁目 13 番地 2

建物の名称 ウインミル中原 2 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中原東三丁目 13 番 2 の 2 の 802

建物の名称 2 の 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 75.36 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市戸畑区中原東三丁目 13 番 2

地 目 宅地

地 積 6507.00 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1171208 分の 7879



令和7年(ケ)第49号
令和7年6月17日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市戸畑区中原東三丁目 13 番地 2

建物の名称 ウインミル中原 2 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中原東三丁目 13 番 2 の 2 の 802

建物の名称 2 の 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 75.36 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市戸畑区中原東三丁目 13 番 2

地 目 宅地

地 積 6507.00 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1171208 分の 7879

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市戸畑区中原東三丁目13番62-802号		
建物	物件 1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,910円 修繕積立金 14,180円	令和7年6月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年9月分～R7年6月分 計1,200,140円 ☐ 不明	
管理会社等	日本エスエム(株)		
その他の事項			
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員（文書、 電話回答）	1 本件一棟の建物（2号館）の総戸数は、55戸です。 2 本件建物（802号）の管理費等は2枚目のとおりです。 3 管理費等は令和7年6月分までの滞納期間46か月で計上しており、駐車場（1台につき月額6000円）の使用契約は、既に解除されていますので、確定滞納額で計上しています。
■北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年6月26日現在)は、次のとおりです。 契約者 A（所有者） 契約(開始) 令和3年2月1日～継続中 ただし、直近令和7年4～6月の使用水量は0 m³です。
■管理人	本件建物（802号）の居住者はAさんとなっていますが、現在は電気・ガス等のライフラインは止まっており、誰も出入りしている様子はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (接道について)

本件敷地権の目的たる土地は、本件一棟の建物（ウィンミル中原2番館）の外一棟（同1番館）の建物の敷地として共用されており、公図のとおり、公衆用道路（100番17, 100番11）に接面している。

(本件建物の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

所有者Aからは占有関係等について何らの回答も得られなかったが、郵便ポストには所有者A宛の郵便物が多数滞留しており、ライフライン（電気、ガス）は止まっている。

ガスは令和6年9月25日付けで閉栓されており、水道は使用されていないなど長期間出入りが無い状況が確認できたことから空き家と認めた。

なお、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷等について)

本件一棟の建物自体は築26年を経過しているが、本件建物（802号）の壁や天井クロス等の内装は改装されており、特段の汚損等は見受けられなかったが、壁の一部に穴が存する。

(その他)

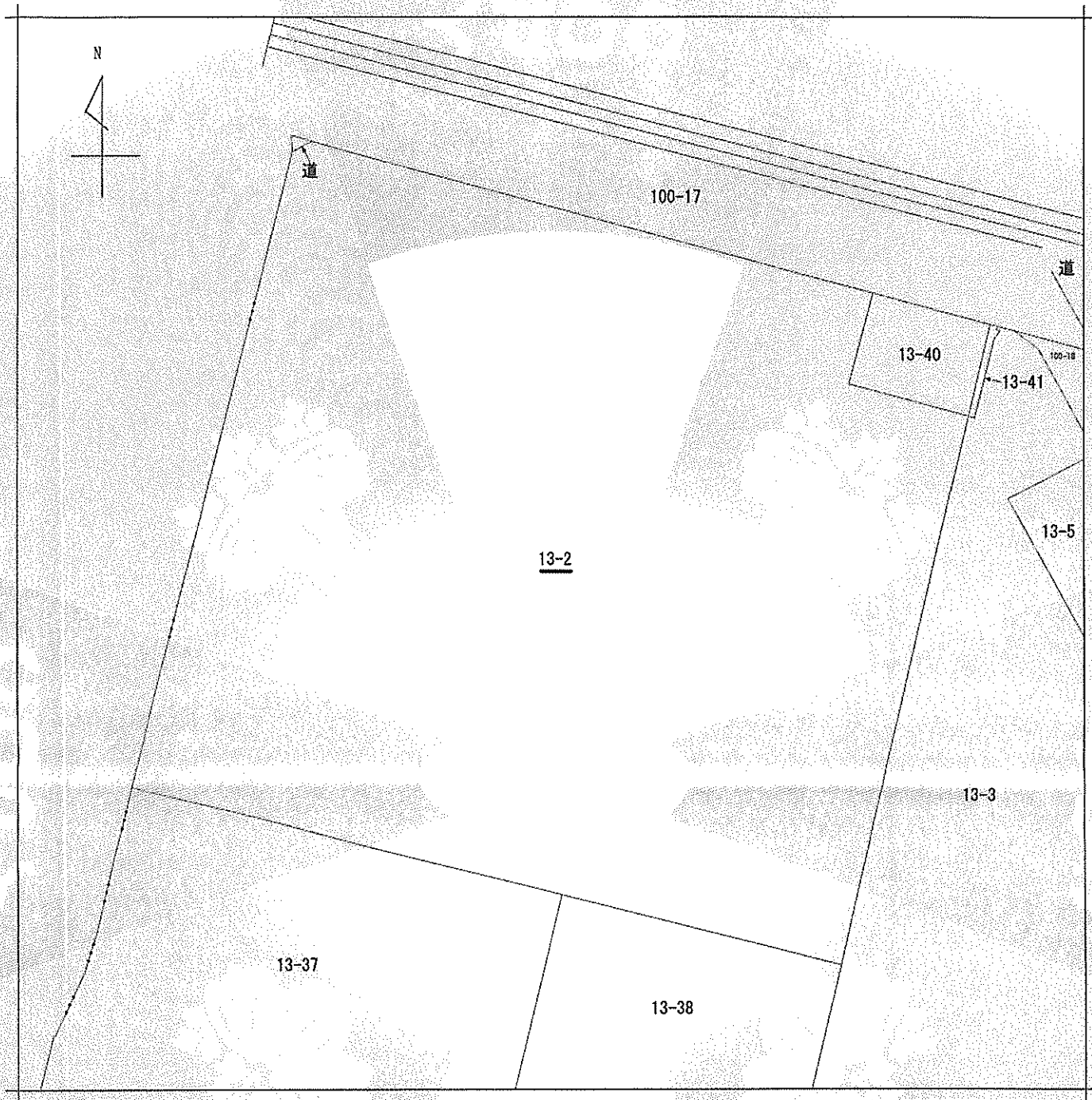
- ・ 室内には、未だ家財道具が残っており、遺影及び仏壇等が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

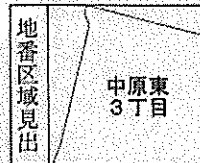
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 6月17日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 6月17日 (火) 14:40 - 15:10	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影
R 7 年 6月17日 (火) 16:10 - 16:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 6月18日 (水) 12:40 - 13:00	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7 年 6月18日 (水) 14:05 - 14:20	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX) 占有状況等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 7 年 6月18日 (水) 14:20 - 14:30	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 6月25日 (水) 11:25 - 11:35	執行官室	滞納管理費等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 7 年 7月2日 (水) 9:35 - 10:15	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 管理人と面談, 立入調査への協力依頼書投函
R 7 年 7月17日 (木) 9:40 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 管理人と面談
(特記事項) ☒ 令和7年7月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北九州市戸畑区中原東三丁目				地番	13番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

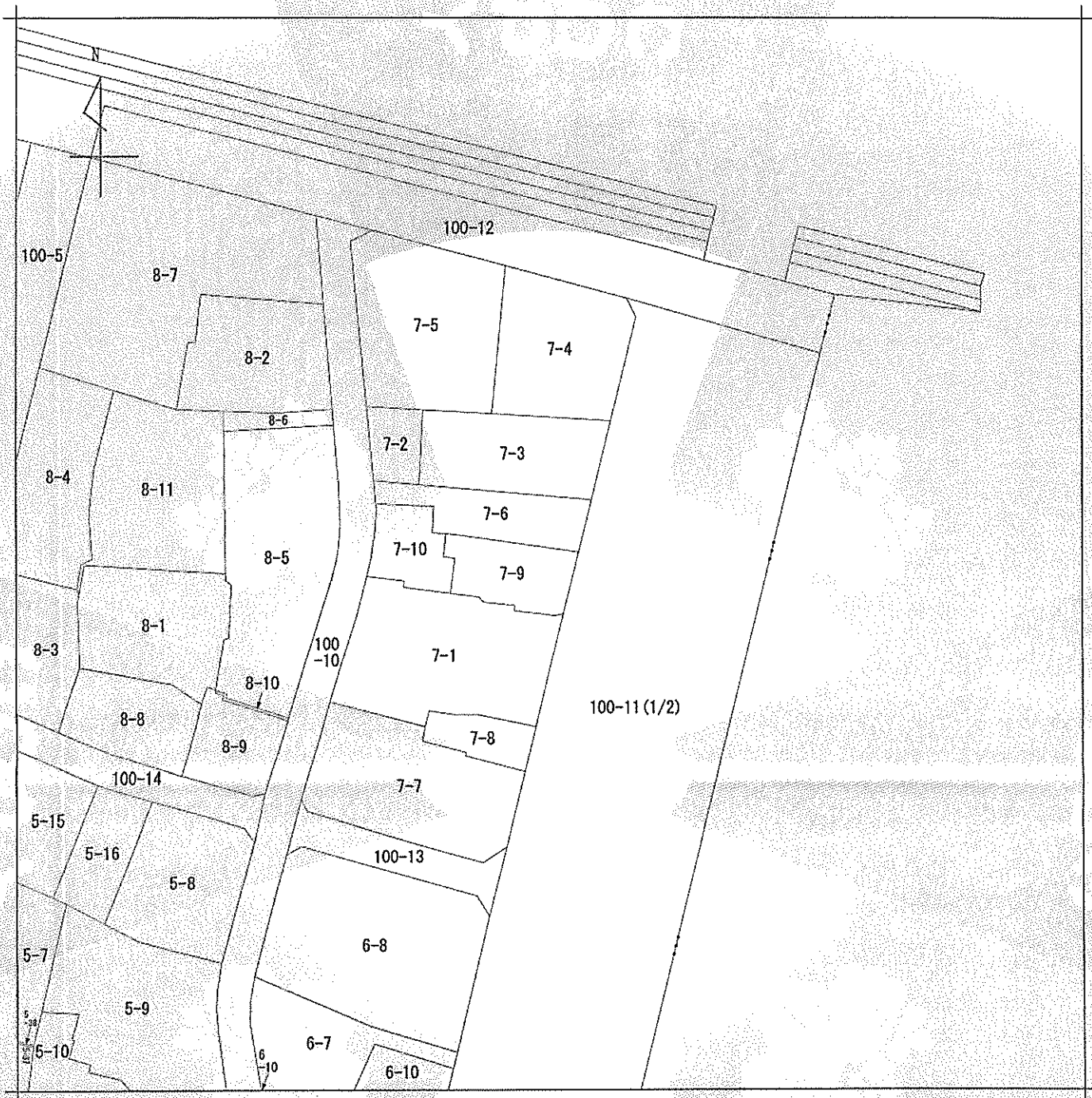
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月18日
福岡法務局北九州支局
登記官

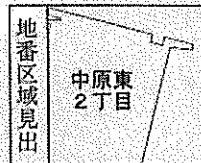
請求番号：22-1
(1/1)

(6枚目)

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北九州市戸畑区中原東二丁目				地番	100番11		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月18日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：22-5
(1/2)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成9年1月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月18日 福岡法務局北九州支局 登記官

(8枚目)

004520

前 13-2 後・新

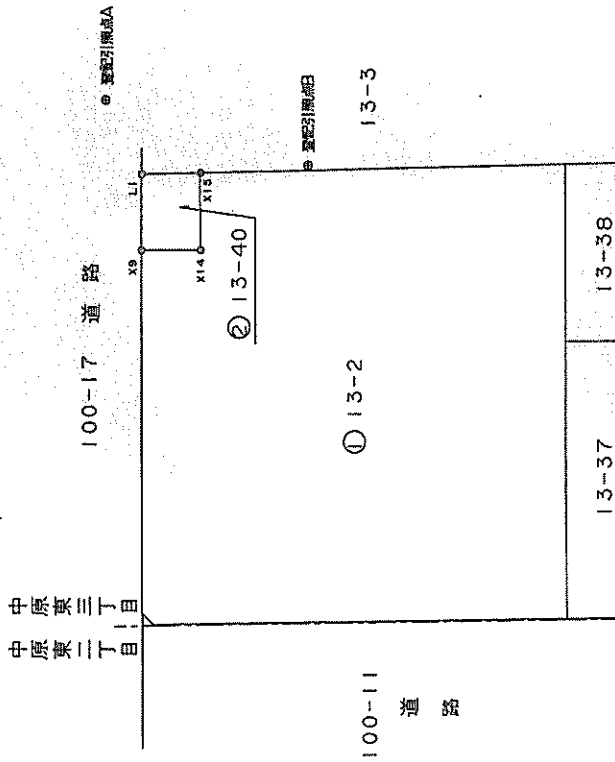
地 登記簿 3-40/3-2

地積測量図
主 地 所在 図
(地 積 測 量 図)

土地の所在 北九州市戸畑区中原東三丁目

全図

1/2



作製者

嘱託者

(平成9年 / 月22日作製)

縮尺 1/1000

登記年月日：平成9年1月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月18日 福岡法務局北九州支局 登記官

(9枚目)

請求番号：22-2

004521

前 13-2 後・新

土地積測量図

13-40

土地の所在

北九州市戸畑区中原東三丁目

座標変換表

地番	② 13-40	座標	X	Y	(Xn+1-Xn+1)Yn
測点					
X15	新金屋敷(実測)	488.576	498.781	3096.394688	
L1	新金屋敷(実測)	491.553	7259.746257		
X9	新金屋敷(実測)	477.981	-3029.443578		
X14	新金屋敷(実測)	474.746	-7011.523674		
	新コンクリート杭	490.036			
	告示面積		315.373693		
	告示面積		157.688465		
	告示面積		157.68		

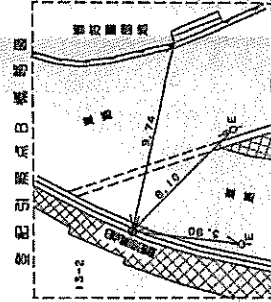
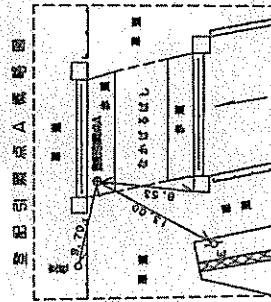
測点番	① 13-2	座標	X	Y	(Xn+1-Xn+1)Yn
公		5664.89			157.688465
					6507.0031535
					6507.00

境界点特定部示

後視点	A	新金屋敷 (真鍮)	X	Y	498.793	506.823
照準点	B	新金屋敷	X	Y	466.336	484.072
境界点						
		交	角	距	配	
	A		0-00-00		39.63	
	L1		338-57-22		30.95	
	X9		314-52-36		34.75	
	X14		303-29-29		25.46	
	X15		338-00-45		19.96	

境界点特定部示

後視点	新金屋敷	X	Y	466.336	484.072
照準点	新金屋敷	X	Y	498.793	506.823
境界点	交	角	距	配	
B		0-00-00		39.63	
L1		45-58-10		15.46	
X9		58-27-26		28.89	
X14		39-42-05		33.25	
X15		19-28-42		22.41	



境界線の種類	コンクリート杭	告示面積

製作者

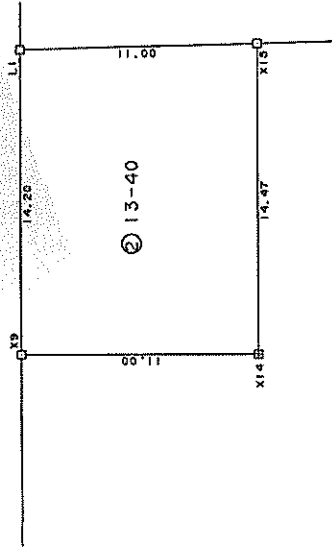
(平成9年1月22日作製)

嘱託者

縮尺 1/250



100-17 道 路



① 13-2

13-3

新金屋敷(実測)

2/2

登記年月日：平成11年3月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月18日

福岡法務局北九州支部

登記官

請求番号：22-4

411590

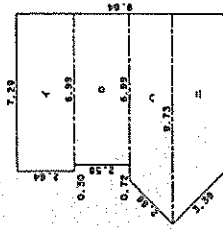
411706

建物図面
各階平面図

家屋番号
中東三丁目
13番2の2の802

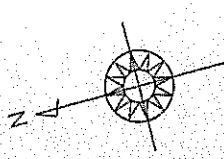
建物の所在
北九州市戸畑区中東三丁目13番地2

各階平面図

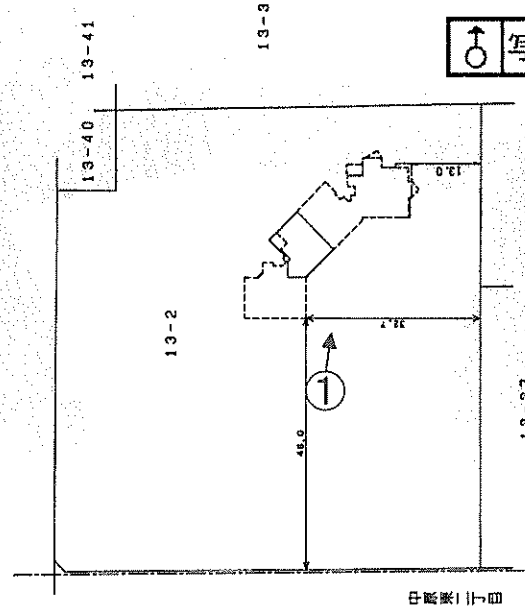


求積表

イ	2.64 X 7.29	=	19.2456
ロ	2.58 X 6.99	=	18.0342
ハ	(7.71 + 9.73) X 2.02 X 1/2	=	17.6144
ニ	(9.73 + 7.33) X 2.40 X 1/2	=	20.4720
合計			75.3662
床面積			75.36 m ²



100-17 図面



写真撮影位置方向

建物の存する部分8階
建物番号 802

作製者

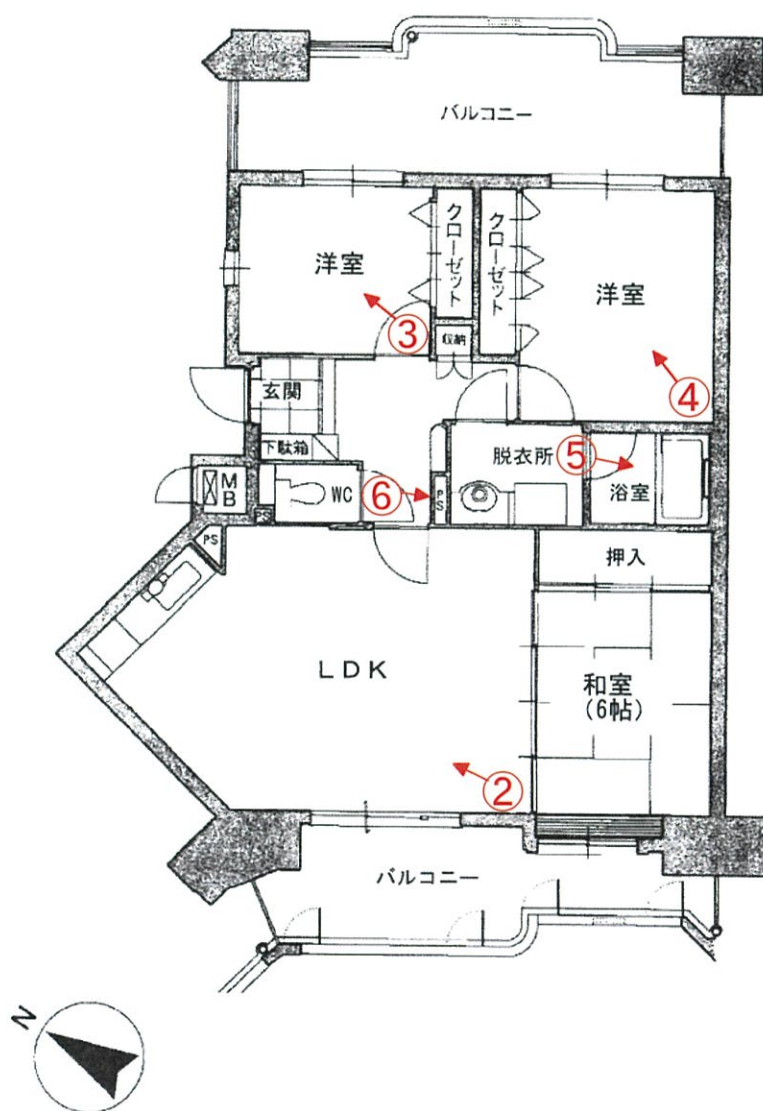
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間取図

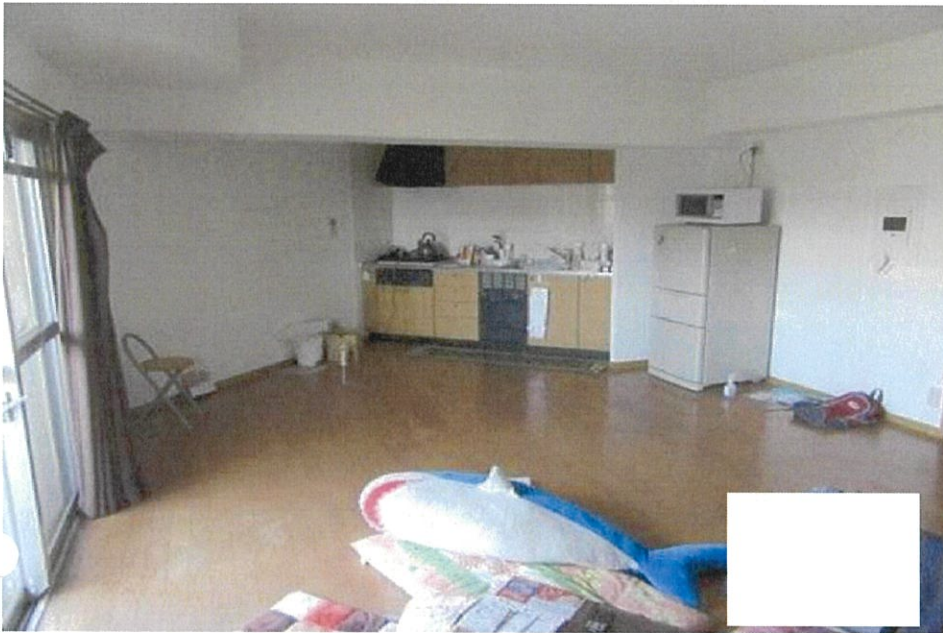
↑ 写真撮影位置方向





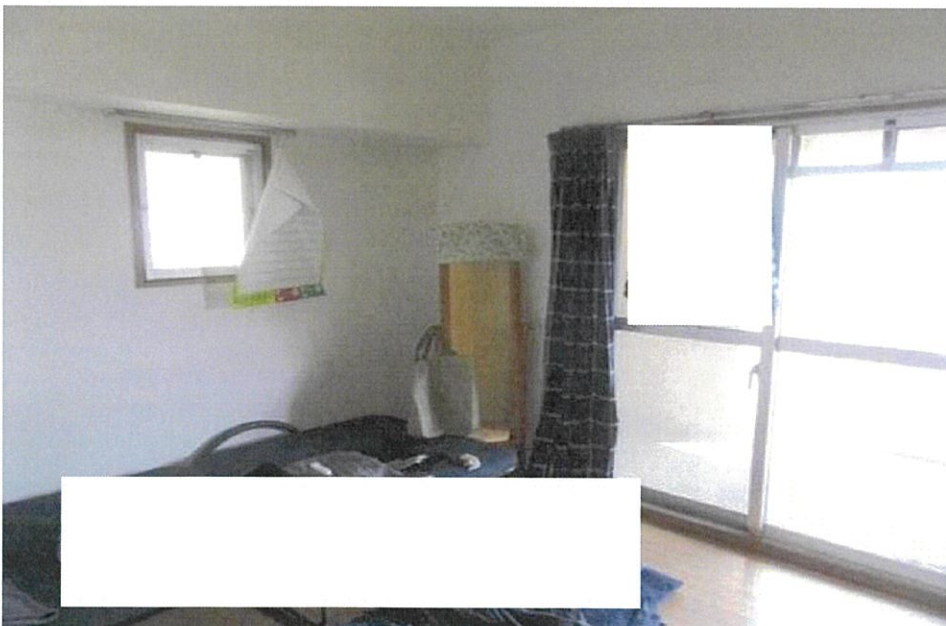
No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

壁の損傷状況を撮影

令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 7 年 7 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 崎 晃 尚 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,430,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	北九州市戸畑区中原東三丁目13番地2	
	建 物 の 名 称	ウインミル中原 2 番館	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	中原東三丁目13番2の2の802	
	建 物 の 名 称	2 の 8 0 2	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	8階部分 75.36 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	北九州市戸畑区中原東三丁目13番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	6,507.00 m ²	
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1		
敷 地 権 の 種 類	所有権		
敷 地 権 の 割 合	7,879 / 1,171,208		
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積（85.29㎡）を採用した。			
・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、残地としての地積測量図（別添）があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	北九州市戸畑区中原東三丁目 1 3 番 6 2 － 8 0 2 号		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「九州工大前」駅の東方、約770m。 西鉄バス「中原東二丁目」停留所の東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区に隣接する戸畑区北東部に位置し、賃貸共同住宅や分譲マンションのほか、戸建住宅、事務所等が建ち並ぶ地域である。繁華性は低い、駅接近性や都心小倉へのアクセスが良いことから、旧来より共同住宅が見られるところである。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容 積 率 防火規制 その他の規制	市街化区域 西側道路から40mまでは第2種住居地域、それを超える範囲は第1種住居地域。 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	6,507.00㎡ ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約68m・約79m 角地
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約22mの舗装市道と等高に接面。西側で幅員約6mの舗装市道と等高～2.5m程度低位に接面。(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり	
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	

特 記 事 項	・現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・画地内には高低差があり、南側は北側より2.5m程度高い。 ・本件土地は、目的外のウインミル中原1番館と本件一棟の建物である2番館の敷地として利用されている。 ・北側の道路を介してＪＲ鹿児島本線の軌道が東西に走っている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウインミル中原2番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 55 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載) 平成11年2月16日 経過年数 約 27 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 13 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 合計床面積 5,170.93 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル及びタイル貼り 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 2基 駐車場 1・2番館を合わせて全140台分(賃貸) 集会所 1番館にあり 管理人室 あり その他 オートロックシステム、地下1階は駐車場
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	8 階部分の中間部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 75.36㎡ 固定資産税評価証明書上 85.29㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約30㎡ ※南西面と北東面にそれぞれバルコニーがある。 (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床 フローリング、タタミ ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	やや劣る (内壁の一部に破損（穴）が観察される。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
280,000	85.29	0.38	9,070,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.39 \times 0.98 = 0.38$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 27 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 -2% (保守管理の状態等を考慮)

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
165,000	0.99	75.36	12,310,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階層・位置・品等々のほか保守管理の状態を考慮した。

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し
た。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	12,080,000	1.00	12,080,000	20%
② 比準価格	12,310,000	1.00	12,310,000	80%
調整後の価格	12,260,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	12,260,000円	1.00	0.80	0.86	0	8,430,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

地価公示価格：標準地「北九州小倉北5-19」
所在：北九州市小倉北区西港町30番16
住居表示：住居表示未実施
価格：73,700 円/㎡（対前年変動率+3.2%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：3,257 ㎡
地域の概要：沿道型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
接面街路：北東側幅員約44m 国道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の北西方、道路距離3.3km。
用途指定等：準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

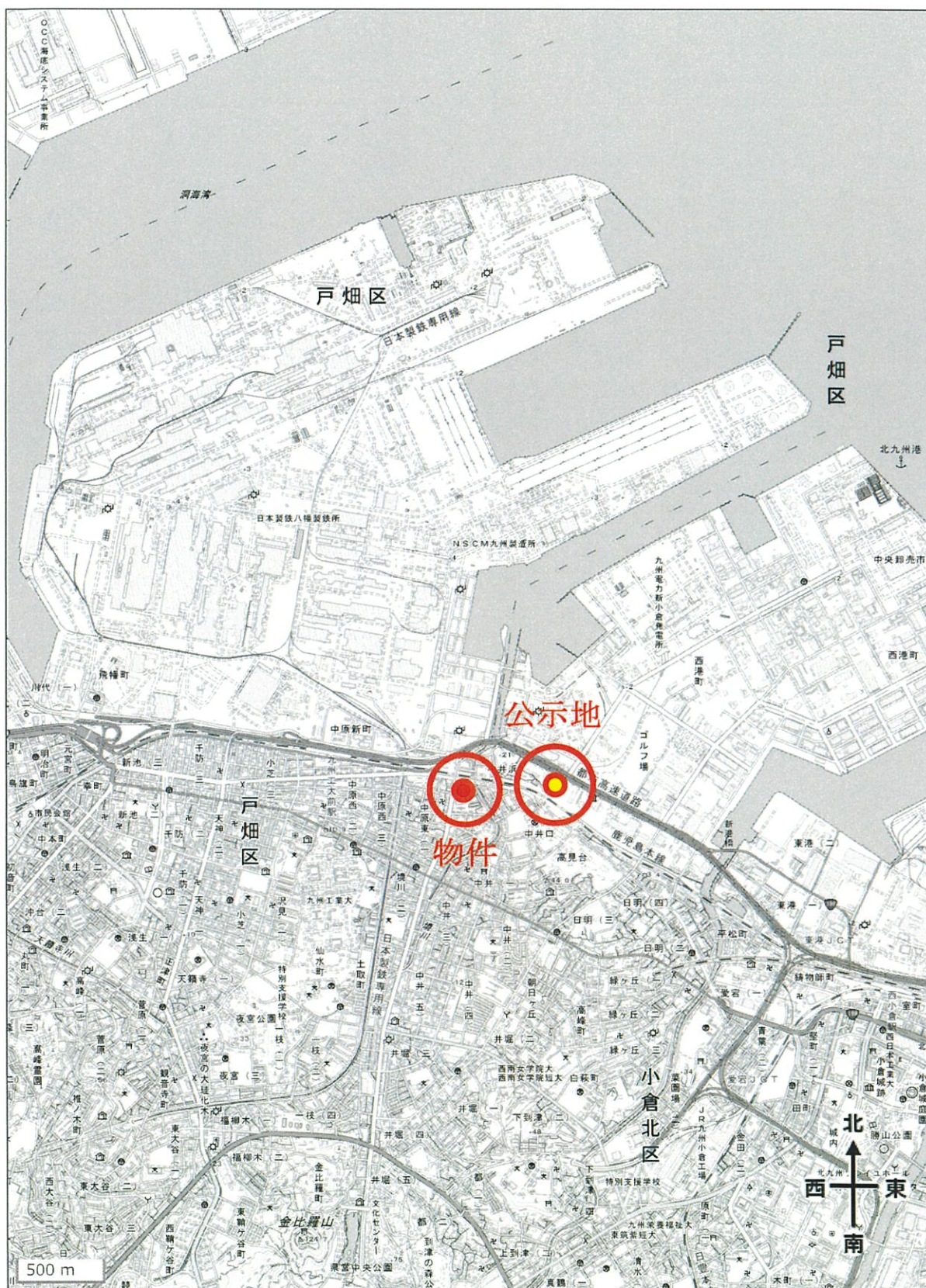
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 現況写真	1 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以上

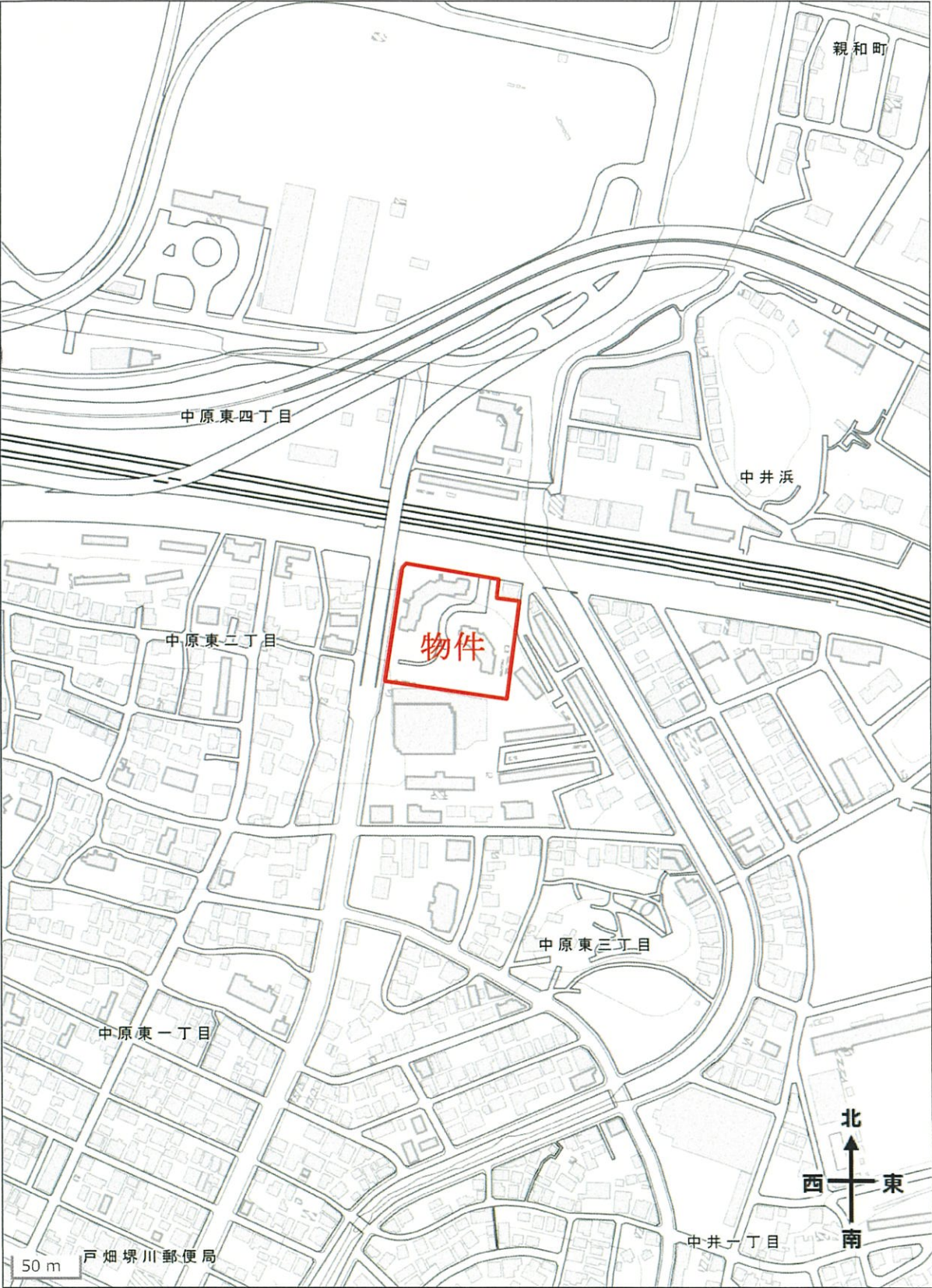
地理院地図 GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用